

ライフデザイン実践会

2015年2月13日～2月19日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2015年2月20日

【質問1】「不動産屋さんと長く良い関係を続けるための、紹介物件の断り方は？」

ななころ様

質問です。何件か不動産屋さんをまわり物件を見てアドバイス頂いたりしてます。不動産屋さんと長く良い関係で付き合いには？です。

先日 い〜い物件出たよ〜！兎に角、来て！と言われて行くと利回り 11 パーセント 平成 5 年のライオンズマンション系。市場で 550 万が 450 万です。確かに悪くないのですが私に売る為に生活保護の方を家賃 45000 円の物件に 5 万で入居してもらってます。

どう断れば？これからも良い関係でいられるでしょうか？

利回り 20 パーセント欲しいのと言うとそんなの今時あるわけないとか怒り出しそうです。同様に 300 万なら欲しいですとか言いたいのですが？！難しい雰囲気です。

【回答1】

これは悩みますよね。とても良いご質問だと思います。根本的なところの質問になってしまっているのですが、2つほど質問します。

- ① 果たして本当にこの業者と長く付き合いたいでしょうか？
- ② 本当に付き合いたい業者とは、「利回り 20%は欲しいです。」「300 万円なら買います。」と言ったら、どのように答えてくれる業者でしょうか？怒り出す業者でしょうか？がんばってくれる業者でしょうか？それが無理なら優しく or 丁寧にアドバイスをくれる業者でしょうか？

きっとご質問者さんはとても心の優しい方なのですね。断ることを相手に悪いことだと感じているのかもしれない。ただ、物件を購入して人生がハッピーになるのか、路頭に迷って苦しい人生になるのか？ご質問者さんの今後の人生がかかっているといっても過言ではありません。物件探しだけでなく、業者との付き合いも決して妥協してはいけません。

そして、「われわれ不動産投資家の言う良い物件と、不動産業者が言う良い物件が違う」というのはよくあることです。不動産業者がどのような立ち位置なのかによって、同じ物件でも、評価や考え方がまったく違うからです。

この区分マンションを、ご質問者さんは利回りを基準としてあまり良くないと評価したのだと思います。一方、この業者は、市場価格よりも 100 万円も安く掘り出し物件と評価したのではないのでしょうか。450 万円買って、実勢価格の 550 万円で売却すれば、売却益も出ると考えたのでしょうか。

不動産業者が詐欺業者でなければ、「優良物件の定義が違う」だけです。どちらが正しくて、どちらが間違っているということはありません。さらに言うと、不動産業者が不動産投資に詳しくないということも良くあることです。

そのため、この業者だけではなく、ご質問者さんを理解してくれる業者探しをしてみてもいいかもしれません。数は少ないですが、不動産投資家の立場に立って物件を紹介してくれる業者もいます。ライフデザイン実践会の会員さんも、多くの業者とコンタクトをして、そんな業者を見つけ出しています。会員限定の Facebook グループや LINE グループで聞いてみるのも一つかなと思います。

【質問2】「大学生協経由での契約の場合でも、保証会社を必須とするべきでしょうか？」

お世話になっております。質問をお願いします。・保証会社利用について

3月に退去があり募集を開始しました。これまでの入居者は、保証会社利用されている方も居れば、連帯保証人の方と様々ですが、原則保証会社利用にしようと思っていたのですが、大学生協に紹介を依頼しようとしたら、大学生協経由での契約の場合、契約者を入居者である学生本人にして親を連帯保証人とするのがほとんどらしいです。

さらに契約は、自動更新で学生の間は更新料は不要と言うのが賃貸借契約書に明記されています。こうした場合に保証会社利用で通すべきか柔軟に対応すべきか悩みます。

親を連帯保証人にしていても親がリストラされたらアウトなので、保証会社利用にした方が貸す側は安心ですが初期費用が余計に掛かる物件を選ばれるか不安です。またこれまで定期借家での契約はしていないようで受け入れられるかも分かりません。

ななころさんならどこまで対応しますか？

【回答2】

どちらかを選ばないといけないとしたら、ご質問者さんはどちらの方が、優先順位が高いと思いますでしょうか？

- ① 大学生協経由での学生受け入れ間口は狭まってしまうが、保証会社利用による滞納リスクを減らせる
- ② 保証会社利用による滞納リスクは増えてしまうが、受け入れ間口を広くできる

私だったらというご質問なので、結論から言ってしまうと、柔軟に対応します。おっしゃる通り保証会社を通した方が安心なのですが、それよりも受け入れ間口を狭くしてしまうことの方がもったいないと考えてしまいます。それに、大学や生協が間に入っていることで、ある程度リスクヘッジにはなると考えるからです。ちなみに、大学生協が提携している保証会社サービスもあるのではないのでしょうか。

大学に通っているということは、親の資産背景が比較的良くないと入れません。生協経由だと、定期借家不可や更新料不要となっているということですが、大学の通っている2年～4年の間だけ住むことになることがほとんどでしょうから、あまり大きな問題にはならないかなと私は考えています。

また、管理会社は入っていますでしょうか？管理会社が入っているようであれば、管理会社に相談してみるといいかなと思います。管理会社には、統計はなくても感覚的に生協経由での受け入れた場合の滞納率が分かると思います。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤかして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ